Ausschreibung Grundstücksverkauf Ostseebad Boltenhagen, Flur 2, Flst. 22/94
Gemarkung Tarnewitz

Hier: Prüfvermerk

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat auf der Sitzung vom 19.03.2009 beschlossen, dass der Vorsitzende der Gemeindevertretung und die beiden Stellvertreter in der o.g. Angelegenheit, den gesamten Verlauf der Ausschreibung überprüfen. Gegebenenfalls sind die Bieter, die Kommunalaufsicht und/oder das Innenministerium zu beteiligen.

Durch den Vorsitzenden wurden alle vier Bieter telefonisch dahingehend informiert, dass sie die Möglichkeit haben, schriftlich oder in einem persönlichen Gespräch den Sachverhalt aus ihrer Sicht zu schildern. Nordpunkt und die A.G.V. baten um ein persönliches Gespräch. Hanse Terra und HTB haben sich schriftlich geäußert.

Eine Kopie der Akte wurde dem Vorsitzenden durch die Verwaltung übergeben.
Am 25.03.2008 erfolgte die Prüfung der Akten und die Gespräche mit den beiden Bietern im so genannten „Turmzimmer" der Kurverwaltung.

Aus den Akten ergibt sich folgende Zusammenfassung:

- Aufgrund eines Schreiben der A.G.V. (22.07.2008 liegt der Akte nicht bei), teilte der Bürgermeister mit Schreiben vom 19.08.2008 dem Unternehmen detaillierte Informationen über einen eventuellen Bau eines „Verbrauermarktes" in Tarnewitz mit. Am 25.08.2008 erhielt der Bürgermeister schriftlich von der A.G.V. einen Planentwurf, Betreiberkonzept und einige Forderungen seitens des Unternehmens.
- Am 20.08.2008 wurde Herrn Dr. Schäfer ein Wertgutachten in Auftrag gegeben. Die Wertermittlung bezieht sich auf den Bau eines Parkplatzes. Demnach wird der Wert des Grundstückes auf 386.000,- Euro festgelegt. Die Anlagen des Gutachtens befinden sich nicht in der Akte.
- Am 07.10.2008 wurde der OZ und den LN der Ausschreibungstext mitgeteilt. Demnach wird das Grundstück mit der Zweckbindung „Lebensmittelmarkt" zum Kauf angeboten. Angebotsfrist: 15.11.2008. Angebote sind mit Finanzierungsnachweis im verschlossenen Umschlag an die Gemeinde zu richten.
- Am 26.11.2008 erhielten alle Interessenten vom Bürgermeister eine Information zum Standort und die Frist wurde bis zum 15.12.2008 verlängert.

- <u>Am 16.12.2008 erfolgte die Angebotseröffnung</u>

- AGV	570.000 €
- Nordpunkt	- 615.000€
- Hansa Terra	- 600.000€
- HTB Projektentwicklung	540.000€

Zu den einzelnen Bietern:

1. **AGV**

Angebot vom:	10.12.2008
Höhe:	570.000 €, im Angebot sind enthalten: Planungskosten, Grundstücksberäumung

Schreiben v. 19.12.08	Gemeinde: Bietergespräch hinsichtlich baurechtlicher Planung & Konzept angekündigt.
15.01.2009	Bietergespräch, Vollsortimenter, EDEKA mit AGV, Konzept Baubereit, Geboterhöhung auf 615.000 €
26.01.2009	EDEKA nur mit AGV, anderer Investor unwahrscheinlich
27.02.2009	Schreiben der Gemeinde an AGV Finanzierungsnachweis, Termin 09.03.2009
09.03.2009	AGV per Fax Finanzierungsnachweis eingereicht. Unter Vorbehalt!

Im Gespräch erläuterte Herr Mack das Vorhaben auch hinsichtlich der Erklärung von EDEKA. Er ergänzte, dass Seemann - aus Boltenhagen - den Markt betreiben soll. Er habe das Gebot auf 615.000 € erhöhen können, da der Vorstand von EDEKA ihm von den Beräumungskosten und den Planungskosten frei hält. „Mehr ist aber nicht drin!" So Herr Mack. Während des Bietergespräches wurden ihm das Gebot der anderen Bieter mitgeteilt (nur Betrag). Vorher habe er keine Information über die Höhe der Gebote gehabt. Weiterbin teilte er mit, dass ihm während des Bietergespräches gesagt wurde, dass es noch höhere Gebote gibt. Er würde zunächst eine geringere Verkaufsfläche bauen und auch eine 15-jährige Betreibung garantieren.

2. <u>Nordpunkt</u>

Angebot vom:	12.12.08 per Fax, Schreiben vom 12.12.08, Eingang 16.12.08
Höhe:	615.000€
19.12.2008	Gemeinde: Bietergespräch hinsichtlich baurechtlicher Planung & Konzept angekündigt.
23.12.2008	Nordpunkt: Bitten um Submissionsergebnis im Hinblick auf ihr Angebot.
06.01.2009	Gemeinde: Bestätigung Bietergespräch, Mitteilung über die Höhe der Angebote
22.01.2009	Bietergespräch, EDEKA oder Netto, BM „Bonuspunkt" wenn Rechtstreit dadurch vermieden wird. Gebotskorrektur nach oben, wenn EDEKA einsteigt.
27.02.2009	Gemeinde: bis 09.03.2009 Finanzierung & Konzept einreichen
06.03.2009 vorab per Fax	Nordpunkt: Terminverlängerung da Schreiben vom 27.02.09 erst am 05.03.09 erhalten.
09.03.2009	Notiz über Telefongespräch mit Herrn Kopf von Frau Ruhrig: Herr Kopf versucht Unterlagen zu übermitteln, wenn nicht möglich Nachricht per Mail an Frau Ruhrig, Frage: eventuell Tischvorlage zur GV? Die Antwort liegt den Akten nicht bei.
11.03.2009	Mail Nordpunkt wie angekündigt an Frau Ruhrig: Finanzierung, Betreiber, Planungskonzept wird nachgereicht. Mit dem Planungskonzept - Rahmendaten für den Ankauf in Aussicht gestellt.
13.03.2009	Mail Nordpunkt wie angekündigt an Frau Ruhrig: Planungsskizze, bei Lebensmittelvollversorger Gebot: 681.000 6

Im Gespräch erläuterten Herr Kopf und Herr Endres das Vorhaben. Sie möchten gerne ein Lebensmittelvollversorger errichten. EDEKA hat zwar bekundet das sie derzeit nur mit AGV kooperieren, Nordpunkt ist aber zuversichtlich, dass wenn Nordpunkt den Zuschlag erhält, EDEKA mit ihnen verhandeln wird. Sie haben schon

viele Projekte gemeinsam realisiert. Warum nicht auch das geplante in Tarnewitz. Weitere Vollsortimenter sind zur Zeit aus Sicht von Nordpunkt nicht interessiert. Gewundert haben sich die Geschäftsführer über die Terminansetzungen. Kein Unternehmen ist in der Lage so schnell zu reagieren. Weiterhin bestätigten sie - wie bereits beim Bietergespräch angekündigt -, wenn sie den Zuschlag bekämen, dass der anhängige Rechtsstreit ihrerseits beendet wird.

3. Hanse Terra Projektmanagement

Angebot vom:	12.12.2008
Höhe:	100€/m²
19.12.2008	Gemeinde: Bietergespräch hinsichtlich baurechtlicher Planung & Konzept angekündigt.
07.01.2008	Bietergespräch, Planungskosten trägt Gemeinde, Träger soll Markant werden, B-Planänderung 3 Monate, Zweitnutzung möglich? Nur SB-Markt rechnet sich nicht,
20.01.2009	Hansa: grober Entwurf, zwei Etagen, angeblich laut Bietergespräch
27.02.2009	Gemeinde: Finanzierung, Betreiber,
10.03.2009	Mail Hansa: Noch kein Supermarktbetreiber, noch keine Finanzierung

Anlage 1:
Mail vom 23.03.2009

3. HTB **Projektentwicklung**

Angebot vom:	14.12.2008
Höhe:	540.000€, Planungskosten Gemeinde, Kaufpreis aus Eigenkapital
19.12.2008	Gemeinde: Bietergespräch hinsichtlich baurechtlicher Planung & Konzept angekündigt.
08.01.2009	Bietergespräch, EDEKA favorisiert, BM : Preis? Niedrigstes Gebot, Herr Fischer: Preis „noch verhandelbar?" „Bietergespräch dafür da"
16.01.2009	Überarbeitung Planung und Konzept, Erhöhung des Preises auf 630.000 €,
27.02.2009	Gemeinde: bis 09.03.2009 Partner, Finanzierung & Konzept einreichen

Anlage 2
Mail vom 24.03.2009

Anschließend Fragen an Bürgermeister und Frau Ruhrig aufgrund der Feststellungen.

Sowohl dem Bürgermeister als auch Frau Ruhrig waren der Durchführungserlaß zum Genehmigungsverfahren nach § 57 Abs. 3 der KV MV - Verwaltungsvorschriften des IM - vom 22.09.2004 (Amtsblatt MV s. 922) nicht bekannt. Es wurde empfohlen, sich mit dieser Materie vertraut zu machen.

1 .Frau Ruhrig:

Frau Ruhrig wurde die an sie gerichtete Mail von Nordpunkt vom 13.03.2009 vorgelegt. Im Text der Mail wird auf das Angebot von 681.0006 hingewiesen.

Warum ist das der GV nicht mitgeteilt worden?

Frau Ruhrig erklärt nach dem Lesen der Mail, das sie den Text am 13.03.2009 offensichtlich nicht genau gelesen habe, da sie nur auf die angeforderten Unterlagen fixiert war. Insofern war ihr das erhöhte Angebot bis jetzt nicht bekannt und sie hat es somit auch nicht an der Verwaltung weitergegeben und die Mail in ihren Unterlagen abgelegt. Der Bürgermeister hatte keine Kenntnis von der Mail.

2. Bürgermeister
Mail vom 13.03.2009 überreicht.

Bürgermeister sieht zu ersten Mal die Mail und bestätigt somit die Angaben von Frau Ruhrig. Auch nach intensiver Prüfung der Akten nach der GV-Sitzung ist ihm das ihm das erhöhte Gebot der Firma Nordpunkt nicht aufgefallen.
Des weiteren kritisiert er, dass diese Mail nicht an ihn persönlich gerichtet wurde. Sein Name auf der Mail ist auch falsch geschrieben.

Der Bürgermeister bestätigte die Angaben von AGV, dass erst während des Bietergespräches der AGV die Angebote der anderen Bieter mitgeteilt wurde. Der Bürgermeister erklärte auf Nachfrage, das er an AGV vor dem Bietergespräch keine Angaben gegeben hat und verweist auf die Tatsache, dass ab der Angebotseröffnung am 16.12.2008 die Angebotshöhen öffentlich waren und demnach Nordpunkt die Angebote auch schriftlich mitgeteilt wurden. Hinsichtlich der auffallend und unter Umständen zufälligen Übereinstimmung der erhöhten Angebote von AGV und Nordpunkt hatte er keine weitere Erklärung.

Es wurde abgestimmt, dass die Akte zur Prüfung dem Kommunalaufsicht zur Verfügung gestellt wird.
Das Innenministerium erhält eine telefonische Mitteilung.

Schmiedberg Christian Vorsitzender der
Gemeindevertretung

Heinz- Dieter Schultz 1. Stellvertreter

Dieter Büchner 2. Stellvertreter